garretti
associati
architects
planners
engineers

ALLEGATO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROPRIETA' / GESTORE:
DATA 4 ITALY Srl
Piazza Eleonora Duse, 2
20122 Milano

PROGETTISTA:

EDIFICIO:

DC11

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'
ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE
IN VARIANTE ALLA SCIA prot. 18346 del 11/06/2024
IN VARIANTE ALLA SCIA prot. 7444 del 08/03/2024

Garretti Associati Srl
Via Trieste 9
20146 Milano
ITALIA

T +39 02 4306 931
F +39 02 4801 7051
info@garrettiassociati.it
www.garrettiassociati.it

p.iva 13231890156
cap.soc. 30.000 €
r.e.a. 1632309
reg. imp. 13231890156

1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'area, collocata fra i due Comuni di Cornaredo e di Settimo Milanese, si situa nel Nord-Ovest milanese in una zona caratterizzata dalla presenza di un tessuto produttivo abbastanza articolato ma inframmezzato da parti residenziali e parti di territorio ancora agricole.

L'area di intervento si situa all'interno della zona industriale venutasi a costituire a partire dagli anni '60 fra i due Comuni di Settimo e Cornaredo, all'esterno dei centri abitati, in ragione delle allora previsioni urbanistiche sovracomunali che qui prevedevano l'attestamento di una importante connessione infrastrutturale (canale navigabile), poi non realizzato.

In particolare, la zona produttiva di Cornaredo appare più disordinata e frutto di diverse iniziative realizzate in diversi momenti temporali, con presenza di attività che vanno dalla logistica fino alla microelettronica mentre quella di Settimo appare più marcatamente segnata dall'ambito dell'ex Italtel (già Siemens) di superficie complessiva superiore a 450.000 mq, dedicato alle tecnologie delle comunicazioni, venutosi a formare secondo un progetto coerente e unitario con caratteristiche di elevata qualità edilizia, ambientale e di servizio (centro sportivo), oltre che rispettoso delle preesistenze di carattere storico e testimoniale quali la villa rurale Litta Modignani. Tale ambito però è diventato poi fortemente sottoutilizzato in ragione delle vicende economiche dell'azienda, che hanno portato anche alla cessione dell'area ad un altro soggetto proprietario con successivo parziale frazionamento e avvio del riuso e della riqualificazione da parte di diversi soggetti operanti nel settore dei data center.

All'interno dell'ambito ex Italtel, l'area di intervento si situa nella porzione occidentale del lotto compreso fra le vie Reiss Romoli, Marisa Bellisario e via privata Aganippo Brocchi. L'area è dismessa ed interessata dalle demolizioni dei fabbricati a servizio degli impianti produttivi esistenti (mensa e uffici Ced). Gli edifici storici (villa Litta Modignani, cascina, cappella, tettoia agricola e portale di ingresso) sono in buono stato manutentivo. Sul fronte delle vie Reiss Romoli e Aganippo Brocchi, così come nelle aree di pertinenza degli edifici storici, sono presenti alberature anche di pregio ben sviluppate, in coerenza con le caratteristiche ambientali dell'ambito: la porzione ad est presenta una connotazione più naturalistica rispetto al contesto. Su questa insistono gli edifici *meritevoli di conservazione* e un *parco storico*. Nell'area sono presenti, inoltre, infrastrutture tecniche per sottoservizi.

Si precisa che, sul lotto interessato dalla costruzione dell'edificio DC11, si trovava la mensa per gli addetti del complesso Italtel già demolita con la SCIA prot. 38974 del 15/12/2021.

Nelle immediate vicinanze dell'area di intervento al di là di via Reiss Romoli, a sud, si trova il Campus Data 4 ormai in fase di ultimazione. Il lotto a nord (area sempre appartenuta ad Italtel e oggi di altre proprietà) è anch'esso di chiara connotazione industriale ed anche su quest'area sono stati previsti e costruiti edifici a Data Center. Ad ovest sono presenti edifici della ST Microelectronics.

2. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO E TITOLI ABILITATIVI PRECEDENTI

L'edificio "DC11" oggetto della presente variante e edificato in forza della SCIA art. 23 prot. 7444 del 08/03/2024 per nuova costruzione, sorgerà nella parte sud-est del lotto "Mensa", il quale è interessato dal Piano Attuativo Castelletto 3 approvato in data 23/01/2024 con deliberazione di Giunta Comunale n. 9. A sud dell'area di intervento troviamo via Reiss Romoli e il Campus interessato dal PII "Ex Italtel", ad est il lotto "Villa" (anch'esso interessato dal P.A. "Castelletto 3"), a nord troviamo via Aganippo Brocchi (dove si situa il principale accesso di progetto al nuovo edificio) e un'area in via di riqualificazione interessata dal P.A. "Castelletto 1" mentre ad ovest troviamo la proprietà della Committenza prosegue all'interno del Comune di Cornaredo.

L'area è classificata dal PGT come "ambito di trasformazione" e all'interno della proprietà (che si estende anche nel Comune di Cornaredo) è prevista l'edificazione totale di quattro Data Center: due di questi ricadono nel Comune di Settimo Milanese (denominati DC11 e DC15) mentre gli altri due previsti si andranno ad innestare nell'area del lotto di competenza del Comune di Cornaredo (DC12 e DC14).

Il nuovo edificio, adibito a Data Center, è previsto sull'area identificata nel catasto terreni del Comune di Settimo Milanese come segue: foglio 15, particelle 194, 67, 167, 158 e 168 ente urbano.

In seguito alla demolizione del già menzionato edifico mensa, l'area d'intervento è stata interessata dalle seguenti pratiche:

- Autorizzazione abbattimento alberature prot. 9523/2023 del 24/03/2023;
- Parere neutro condizionato prot n. 6592/2024 del 04/03/2024 reso in merito alla richiesta di Esame di Impatto Paesistico I (prot. 32640 del 02/11/2023);
- SCIA art. 23 prot. 7444 del 08/03/2024 per nuova costruzione;
- Autorizzazione abbattimento alberature prot. 9879 del 29/03/2024;
- SCIA art. 23 prot. 18346 del 11/06/2024 in variante alla precedente, per modifiche interne, di cui la presente pratica costituisce variante;
- Parere neutro prot. 12870 del 15/04/2025 reso in merito alla richiesta di Esame di Impatto Paesistico II (prot. 37084 del 19/12/2024);
- Autorizzazione abbattimento alberature: prot. 15069 del 05/05/2025.

Si segnala che l'area d'intervento della presente pratica risulta modificata rispetto alle precedenti rispetto alle quali si pone in variante. La modifica del perimetro dell'intervento, in diminuzione, risulta illustrata graficamente nella tavola TAV.01. Le verifiche urbanistiche, in ogni caso rispettate, risultano conseguentemente adeguate nelle rispettive tavole tematiche. Le aree non più oggetto di intervento non sono state oggetto di trasformazione e permangono nel loro stato di fatto. Per la maggior parte, queste saranno ricomprese del perimetro d'intervento delle future pratiche dell'edificio attiguo denominato "DC15" e già oggetto di SCIA art. 23 prot. 26860 del 14/09/2024 per nuova costruzione.

Si precisa infine che il sia PGT vigente (v. DdP.02 - Carta della sensibilità paesistica) che quello previgente comprendono l'area tra quelle caratterizzate da classe di sensibilità del sito alta (4) e molto alta (5).

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO IN VARIANTE

Premessa

La presente segnalazione si pone in variante rispetto alla SCIA art. 23 prot. 18346 del 11/06/2024, a sua volta variante della SCIA prot. 7444 del 08/03/2024 depositata per opere di nuova costruzione. Gli elaborati grafici allegati presentano quindi quale stato di fatto della presente segnalazione, lo stato di progetto della precedente pratica, e danno evidenza delle opere in variante tramite il confronto con quest'ultima. Similmente il rispetto dei parametri urbanistici è verificato anche in riferimento alla precedente pratica.

Opere di progetto

Sono previste opere diffuse, comportanti modifiche sensibili al fabbricato, che tuttavia non configurano variazione essenziale ai sensi dell'art. 54 L.R. 12/2005 e non comportano cambiamenti di sagoma, sedime o di impostazione della distribuzione interna dell'edificio. Le modifiche riguardano sia i prospetti che gli interni dell'edificio (ivi compresi gli impianti tecnologici). Sono altresì previste modifiche all'assetto di masterplan degli esterni (sia fuori terra che nel sottosuolo), ed alla recinzione perimetrale del lotto (illustrate nella tavola dedicata). Per via delle modifiche interne ai locali sopra richiamate, è prevista anche una leggera diminuzione della SLP complessiva dell'edificio.

Le opere, impattanti sulla volumetria complessiva dell'edificio e sull'aspetto esteriore dei luoghi, si sostanziano in:

1. **modifiche ai prospetti** in termini di articolazione degli elementi accessori e dei volumi tecnologici;
2. **modifiche alle partizioni interne** per aggiustamenti minori ai locali, ai collegamenti verticali ed ai serramenti interni, cambiamenti più rilevanti negli spazi ufficio e in alcuni locali tecnici al piano terreno;
3. **modifica degli impianti tecnologici interni ed esterni all'edificio;**
4. **modifica dei volumi per l'alloggiamento di impianti tecnologici in copertura;**
5. **modifiche al masterplan degli esterni dell'area d'intervento** (ivi comprese le recinzioni perimetrali).

Tipologia d'intervento e procedimento edilizio

Le opere previste intervengono in maniera sostanziale sui prospetti e determinano una, seppur limitata, modifica della volumetria complessiva dell'edificio. L'intervento si configura in ogni caso come nuova costruzione (art. 23 c. 01 lett b) D.P.R. 380/2001 e attività n. 10 - Tabella A - Sezione II del D.lgs. 222/2016) in variante alle precedenti pratiche già richiamate per nuova costruzione. Il procedimento edilizio per detto intervento prevede il ricorso alla SCIA ex art. 23 D.P.R. 380/2001 in variante alla precedente. Inoltre, poiché il progetto prevede modifiche all'involucro tali da influire sensibilmente sull'aspetto esteriore dei luoghi, è stato sottoposto a preventiva valutazione della Commissione per il Paesaggio con istanza di EIP II a cui ha fatto seguito il parere di impatto neutro prot. 12870 del 15/04/2025.

Dotazione territoriali di servizi, contributo di costruzione e rispetto dei parametri urbanistici

Il reperimento delle dotazioni territoriali di servizi dovute per l'intervento in oggetto risulta normato all'interno del Piano Attuativo "Castelletto 3". In particolare, la cessione di aree per la realizzazione di nuova SLP (fino ad un massimo di 21.865 mq) è convenzionata nella documentazione del Piano Attuativo stesso (art. 3 della

Convenzione, punto 4.3.1 della Relazione illustrativa, e tavola grafica PRJ.05). La dotazione di SLP del nuovo edificio risulta quindi compresa tra quelle per le quali sono già state stabilite le relative cessioni.

Le opere in progetto, ai sensi dell'art. 43 della LR 12/2005 e dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, comportano altresì la corresponsione di un contributo di costruzione. L'entità del contributo è da commisurarsi alla variazione di carico urbanistico previsto dalla presente variante rispetto alla precedente pratica di nuova costruzione. La determinazione degli importi da corrispondere, calcolati in funzione della natura delle opere di nuova costruzione, della destinazione produttiva dell'immobile, dell'ambito del PGT e della consistenza di SLP (vedi TAV.14b), ai sensi della Delibera di Giunta Comunale n. 17 del 26/01/2016 e della determinazione dipartimentale n. 900 del 28/12/2022, sono indicati nella tabella allegata alla presente pratica. Nella fattispecie, la variante produce una leggera diminuzione della SLP complessiva comportando quindi un credito della proprietà nei confronti del Comune, in virtù delle somme precedentemente versate per il CC. Tale credito è riportato nella tabella di calcolo allegata.

La verifica del rispetto dei parametri urbanistici (SLP edificabile, rapporto di copertura, dotazione di parcheggi privati pertinenziali, indice di permeabilità) sono riportati nelle tavole tematiche (TAV.13, 14a, 14b e 16).

Riferimenti normativi urbanistici

Ai sensi degli artt. 4 e 5 delle NTA del PGT Approvato i P.A. vanno interpretati tenendo conto delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente al momento della loro adozione e/o approvazione. A questa norma generale si applicano le seguenti precisazioni:

- ai sensi dell'art. 38 c. 6 delle NTA del PGT Approvato per gli ambiti di trasformazione in corso di attuazione vige la disciplina degli strumenti urbanistici previgenti […] tranne che il rapporto di copertura massimo, da prevedere pari al 50%;
- ai sensi dell'art. 7 della NTA del P.A. per quanto concerne la dotazione di parcheggi pertinenziali si prevede la possibilità di rimodularla in base alle norme in materia vigenti al momento del rilascio o del formarsi dei titoli abilitativi edilizi.

Si precisa inoltre che, ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PGT vigente, essendo il Piano Attuativo Castelletto 3 approvato antecedentemente all'entrata in vigore del PGT stesso, i parametri e indici edilizi considerati, aventi valenza urbanistica, sono quelli contenuti nel PGT previgente. In particolare, l'art. 11 delle NTA del P.A. prevede specifiche precisazioni in merito alla definizione della SLP, riferite alla specifica tipologia edilizia dei Data Center.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO NELL'AMBITO DEL PGT PREVIGENTE

Documento di Piano

DP.1-01 - Quadro ricognitivo e programmatorio - vincoli ambientali e paesaggistici sovraordinati

L'area di progetto non presenta particolari vincoli di tutela, salvo i margini del lotto riconosciuto come "*Aree boscate"* (Art. 63) dove sono presenti alberi di un certo pregio e il parco interno al lotto Villa riconosciuto come "*Giardini e parchi storici*" (art. 39 NTA del PTCP).

DP.1-02 - Quadro ricognitivo e programmatorio - vincoli monumentali, fasce di rispetto e prescrizioni da pianificazione locale e paesaggistici sovraordinati

Gli edifici storici presenti nell'area (villa, cascina, cappella, granaio e cancello d'ingresso) risultano edifici "*meritevoli di conservazione*", si conferma inoltre la tutela dell'area del giardino della Villa in quanto "*parco storico*".

DP.1-06 - Quadro ricognitivo e programmatorio - Carta del paesaggio alla scala Comunale

L'area di intervento è qualificata come "*Tessuto urbano consolidato non residenziale*" e si conferma la presenza di un ambito di "*rilevanza ambientale: boschi - aree boscate*" attorno all'area di progetto, nonché un "*Giardino e parco storico*" (art. 39) interno al lotto Villa dove troviamo anche gli edifici "*meritevoli di conservazione*".

DP.1-07 - Quadro ricognitivo e programmatorio - Carta della sensibilità paesistica dei luoghi

L'area di intervento risulta essere in classe di sensibilità 4.

DdP.02-02 - Analisi dell'uso del suolo - Uso del suolo per macrocategorie "DSAF" e "progetto dati"

Il lotto è classificato nella classe di sensibilità 4, ovvero "alta".

DdP.03-01 - Ambiti di trasformazione - Identificazione degli ambiti di trasformazione

L'area oggetto di intervento ricade in un ambito di "*Ristrutturazione urbanistica destinato ad attività produttive*"

Piano delle Regole

PR - 01 e PR - 01 - Disciplina delle aree

L'area d'intervento è valutata come "*Tessuto urbano consolidato*" e inserita negli Ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano. Come rilevanze spiccano il parco "*Verde privato*" dell'adiacente Lotto Villa e gli edifici "*Meritevoli di conservazione*".

PR - 07 - Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica

L'area del lotto d'edificazione appartiene alla classe 2, ovvero con fattibilità geologica con modeste limitazioni.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO NELL'AMBITO DEL PGT VIGENTE

Documento di Piano

DdP.01 - Tavola delle previsioni di piano

L'area di progetto rientra nell'ambito di trasformazione "in corso di attuazione" ed è normato dal Documento di Piano al Titolo VII delle NTA del PGT adottato (art. 38 commi dall'1 al 7).

DdP.02 - Carta della sensibilità paesistica

Il lotto è classificato nella classe di sensibilità 4, ovvero "alta", e 5, ovvero "molto alta".

Piano delle Regole

PdR.01 - Carta di sintesi delle previsioni del Piano delle Regole

L'area d'intervento è ricompresa tra gli ambiti di trasformazione in corso di attuazione. In adiacenza al lotto d'edificazione troviamo ambiti del tessuto urbano consolidato quali *Edifici meritevoli di conservazione* i quali, sommati alla presenza di un *Verde privato* di particolare pregio, vanno ad aumentare il valore paesistico dell'intorno.

PdR.01a - Carta dell'uso del suolo | Stato di Fatto

L'area del lotto d'edificazione si trova in un'area antropizzata, nello specifico in una zona produttiva con insediamenti di grandi impianti di servizi pubblici e privati.

PdR.01b - Carta della qualità dei suoli liberi

La sensibilità paesistica del lotto è la Classe n. 4, ovvero "alta".

Piano dei Servizi

PdS.02 - Rete ecologica comunale multifunzionale

L'edificio di futura realizzazione si trova all'interno di un'area interessata dalla presenza di elementi di primo livello della RER (DGR n.8/10962 del 30/12/2009) e da filari alberati esistenti.

Aspetti geologici e sismici

Tav.7 - Fattibilità geologica delle azioni di Piano

Il lotto si trova in Classe di fattibilità geologica 3, ovvero con consistenti limitazioni. Secondo tale classificazione per superare le difficoltà e le vulnerabilità riscontrate potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. La sottoclasse di riferimento è la 3b, ovvero con soggiacenza della falda mediamente inferiore a 4,00 m dal p.c.

6. DICHIARAZIONI, PARERI E NULLA OSTA

L'intervento si configura come "nuova costruzione" in variante alla precedente. Pertanto, le opere previste sono conformi all'art. 77 e seguenti del D.P.R. 380/2001 e della normativa nazionale e regionale riguardante l'eliminazione delle barriere architettoniche e, ai sensi della L.13/89, del D.M. 236/89 e della L.R. 6/89, è verificato il raggiungimento del requisito di *accessibilità*, come dimostrato nella tavola grafica TAV.12.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si segnala che, essendo previsti interventi che incidono sui sistemi di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione o utilizzazione dell'energia elettrica, di protezione contro le scariche atmosferiche, di automazione di porte, cancelli e barriere; di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali; idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie; di protezione antincendio; si allegano gli elaborati del relativo progetto impiantistico come da D.M. 37/2008. Inoltre, poiché le opere in variante interessano l'involucro edilizio e i consumi energetici in generale, è necessario un nuovo deposito della relazione tecnica di cui all'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e del D.lgs. 192/2005. Le opere rientrano nel campo di applicazione dei D.lgs. 28/2011 e 199/2021 in materia di fonti energetiche rinnovabili, pertanto, si allega dimostrazione del rispetto dei requisiti di legge. Poiché infine l'intervento è riconducibile alla casistica di cui agli artt. 135-bis e 10 comma 1 lettera c del DPR 380/2001, si è soggetti alle previsioni di legge inerenti all'equipaggiamento dell'edificio con infrastruttura fisica multiservizio e punto d'accesso.

Per quanto concerne la produzione di materiali di risulta l'intervento non prevede variazioni rispetto a quanto precedentemente dichiarato.

L'intervento non prevede modifiche alle opere di fondazione per cui non si ravvisa la necessità della ripresentazione delle relazioni geologiche e geotecniche (R1, R2 e R3).

Le opere in variante comportano modifiche alle stratigrafie degli involucri e degli elementi separanti interni, delle sorgenti di emissioni sonore e dei relativi sistemi di mitigazione. Per tale ragione, in materia di tutela dall'inquinamento acustico, l'intervento rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 8 c. 2 e 4 della L. 447/1995 e le opere in variante determinano la necessità della ripresentazione della relazione di impatto acustico. L'intervento rientra inoltre nell'ambito di applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e pertanto si prevede la ripresentazione di una relazione sui requisiti acustici passivi degli edifici ed impianti di cui al D.P.C.M. 5.12.1997 e regolamenti comunali ai sensi dell'art. 7, commi 2 e 3, della L.R. n. 13/2001.

In merito alla prevenzione incendi l'edificio comprende la fattispecie delle attività soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del DPR 151/2011:

- Attività n. 64.2.C (Centri informatici di elaborazione e/o archiviazione dati, con oltre 50 addetti);
- Attività n. 49.3.C (Gruppi per la produzione di energia elettrica sussidiaria con motori endotermici ed impianti di cogenerazione di potenza complessiva > 700 kW).

Si segnala tuttavia che le opere in variante non costituiscono un aggravio dei rischi correlati, per cui non si rende necessaria la presentazione di una nuova istanza di valutazione del progetto presso il Comando VVF.

In relazione alla prevenzione del gas radon l'edificio è progettato e realizzato con criteri costruttivi per la prevenzione dell'esposizione al gas radon all'interno delle unità abitative (ex art. 66 sexiesdecies L.R. 33/09). In particolare, sarà prevista la ventilazione forzata del vespaio, realizzato e progettato secondo le linee guida allegate al D.D.G. Sanità del 21/12/2011 n. 12678. L'attacco a terra dell'edificio sarà realizzato conformemente alle prescrizioni del R.L.I. che prevede accorgimenti specifici per i pavimenti dei piani terreni in assenza di locali interrati o seminterrati. In particolare, per i locali di lavoro siti in edifici produttivi al punto 3.11.3 si prescrive la realizzazione di idoneo vespaio regolarmente aerato, di altezza non inferiore a 40 cm. Le prescrizioni generali per gli edifici di nuova costruzione sono inoltre illustrate al punto 3.3.10, che impone la protezione dall'umidità dei pavimenti in assenza di locali cantinati o sotterranei con gli accorgimenti riportati nel Manuale Tecnico al Cap. 3 punto 2. Si prevede quindi la realizzazione di un vespaio areato tramite igloo da 50 cm nella porzione immediatamente al di sotto della zona degli uffici al piano terreno. La restante porzione del piano (fatta eccezione per la zona ovest oltre il filo "C") sarà realizzata su sottofondo ventilato di spessore circa 80 cm, nel quale troveranno alloggio anche le tubazioni drenanti per l'evacuazione del gas radon, in conformità con secondo le già menzionate linee guida allegate al D.D.G. Sanità del 21/12/2011 n. 12678.

L'intervento, in relazione all'invarianza idraulica e idrogeologica relativa alle acque pluviali, rientra nell'ambito di applicazione del regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7. Inoltre, le opere in variante modificano l'assetto delle superfici scolanti dell'area d'intervento comportando la necessità della ripresentazione dello studio relativo all'invarianza idraulica.

L'immobile oggetto di intervento NON ricade in zona sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004. Tuttavia, prevedendo in progetto opere in variante che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, è stata presentata la documentazione per determinare l'incidenza paesistica dell'intervento ai sensi degli artt. 35 e segg. N.T.A. del P.T.R. e secondo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR n. VII/11045 dell'8/11/2002 (parere neutro prot. 12870 del 15/04/2025 reso in merito alla richiesta di Esame di Impatto Paesistico II prot. 37084 del 19/12/2024).

L'intervento ricade nel vigente campo di applicazione della normativa regionale in materia di inquinamento luminoso (L.R. 5 ottobre 2015 n. 31), pertanto si allega relativa dichiarazione di conformità.

Arch. Paolo Garretti